

## Anexo 2

### Nota justificativa das propostas de alteração ao RAIM

Propostas identificadas a azul sublinhado, com justificação em *itálico*  
***Alterações decorrentes da consulta pública em itálico, bold, vermelho***  
***Alterações introduzidas na reunião da CML de 25.7.2012, bold, verde***

#### Artigo 1º

##### Objecto e âmbito de aplicação

1. (...)

- Aditar no nº 2 a expressão “também”, ficando com a seguinte redacção:

2. Para efeitos do presente Regulamento consideram-se, também, imóveis, quer as fracções autónomas no regime de propriedade horizontal, quer as moradias unifamiliares.

**Justificação:** *Melhoria de redacção.*

#### Artigo 2º

##### Regimes de alienação

1. (...)

- Aditar uma nova alínea ao número 1, com a seguinte redacção:

(e) outros regimes legalmente previstos

**Justificação:** O Decreto-Lei n.º 280/07, de 7 de Agosto, veio estabelecer as disposições gerais e comuns sobre a gestão de bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais, bem como o regime jurídico de gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos. A gestão dos bens imóveis do domínio privado das autarquias não se encontra atualmente regulada por este nem por qualquer outro diploma, mas admite-se que o venha a estar.

Os procedimentos de alienação previstos DL 280/07 para o domínio privado do Estado e institutos públicos incluem: hasta pública, negociação com publicação prévia de anúncio e ajuste directo (artigo 80º). A negociação é o procedimento preferencial (artigo 81º). O ajuste directo é um procedimento muito condicionado (artigo 81º). A hasta pública pode ter lugar presencialmente ou em plataforma electrónica (artigo 87º).

2. (...)

## CAPÍTULO II

### Imóveis habitacionais

#### Secção I

##### Imóveis habitacionais não devolutos

- Alterar a epígrafe da Secção I do Capítulo II para “Imóveis habitacionais ocupados”



**Justificação:** Melhoria da redacção

### Artigo 3º Adquirentes

- Alterar a epígrafe para “**Alienação directa**”
- Eliminar os actuais números 2, 3 e 4 do actual artigo 3º, remetendo-os para o novo artigo 3º A, com renumeração e alteração da redacção do actual nº4.
- Acrescentar ao nº 1 do actual artigo 3º três novos números, com a redacção abaixo indicada.

### Artigo 3º **Alienação Directa**

1. (...)

2. A alienação directa ocorre mediante celebração da escritura de compra e venda **ou documento particular autenticado** com ou sem reserva de propriedade.

3. Na alienação sem reserva de propriedade o preço de venda é pago na sua totalidade no acto da escritura de compra e venda, transmitindo-se a propriedade plena do imóvel.

4. A alienação com reserva de propriedade concretiza-se mediante celebração de escritura de compra e venda sujeita a uma condição suspensiva, sendo o preço de venda fraccionado ~~por 5 anos.~~

5. A condição suspensiva prevista no número anterior implica que a propriedade fique reservada a favor do Município até ao cumprimento total das obrigações da outra parte, referentes ao pagamento integral do preço de venda do imóvel.

**Justificação:** Pretende-se subdividir este artigo em dois artigos, tratando o primeiro do regime de alienação directa e o segundo, que iremos identificar como 3ºA, dos adquirentes propriamente ditos.

Os novos números que se propõem neste artigo visam permitir que a alienação directa aos moradores possa ser alvo de um pagamento faseado, dadas as dificuldades de acesso ao crédito por parte das famílias. A condição suspensiva incluída no caso de haver reserva de propriedade destina-se a salvaguardar o pagamento integral do bem a alienar.

**A alteração introduzida após consulta pública decorre da legislação actualmente em vigor.**

**A alteração introduzida na reunião da CML de 25.7.2012 destina-se a compatibilizar este artigo com o novo artigo 5º-A.**

- Introduzir um novo artigo a seguir ao artigo 3º, com a epígrafe “Adquirentes”, em que os números 1 e 2 correspondem aos actuais 2 e 3 do artigo 3º, o novo nº 3 é uma reformulação do anterior nº 4 do artigo 3º e é aditado um novo nº 4:



### Artigo 3.º **A** Adquirentes

1. (...)

- a) (...)
- b) (...)
- c) (...)
- d) (...)

2. (...)

3. Ocorrendo a transmissão do direito de aquisição, o transmitente mantém o respectivo usufruto, excepto quando, por declaração escrita, renunciar a este direito e declarar que dispõe de alternativa habitacional, sem prejuízo de outros direitos legítimos, próprios ou de terceiros.

4. O disposto no número anterior não é aplicável na alienação directa com reserva de propriedade.

**Justificação:** Melhoria de redacção e clarificação da não manutenção de usufruto em caso de transmissão na modalidade de venda faseada.

### Artigo 4.º Requisitos

- Aditamento da expressão “e concelhos limítrofes” na alínea c) do nº1 e de um novo nº 3:

1. (...)

- a) (...)
- b) (...)
- c) Não possuir, a qualquer título, alternativa habitacional na Área Metropolitana de Lisboa e concelhos limítrofes.
- d) (...)

2. (...)

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, constitui requisito à aquisição, por parte do candidato à alienação com reserva de propriedade, a inexistência actual ou pretérita de débito de renda ou de acordo de pagamento na vigência do título habitacional.

**Justificação:** A nova redacção da alínea c) do nº1 resulta da compatibilização com a redacção do Regulamento de Gestão do Património Habitacional Municipal. O novo nº 3 visa privilegiar os inquilinos cumpridores no acesso à alienação faseada.

- Introdução de um novo artigo, a seguir ao artigo 5º, com a epígrafe “Preço de venda na alienação com reserva de propriedade” e a seguinte redacção:



## Artigo 5.º – A

### Preço de venda na alienação com reserva de propriedade

1. A alienação com reserva de propriedade é aplicável apenas às fracções em bairros municipais, no âmbito de programas aprovados por deliberação municipal.

2. Na alienação com reserva de propriedade o preço de venda, calculado segundo a fórmula prevista no artigo anterior, **pode ser fraccionado em prestações mensais, sem juros, entre um período mínimo de 5 anos e um período máximo de 10 anos, conforme opção do adquirente.**

3. **O valor da primeira prestação a pagar no acto de compra não poderá ser inferior a 15% do preço de venda, podendo o adquirente optar por pagar qualquer montante acima deste valor e inferior ao preço de venda.**

4. O montante das restantes prestações é calculado dividindo **em prestações iguais, de acordo com o prazo de pagamento fixado, a diferença entre o preço de venda e a primeira prestação acordada.**

5. À prestação mensal fixada conforme os números 2 e 3 deste artigo acresce uma parcela definida nos termos do nº 10 do artigo 5º C.

#### **Justificação:**

A alteração introduzida na reunião da CML de 25.7.2012 restringe a possibilidade de alienação com reserva de propriedade aos fogos em bairros municipais e sempre no âmbito de programas aprovados por deliberação municipal. Recorda-se que a alienação em concreto é sempre deliberada pelo órgão municipal competente.

Pretende-se que a venda faseada dê origem a pagamentos mensais suportáveis, sem juros. O pagamento inicial visa um compromisso efectivo da família na aquisição e algum ressarcimento da CML no primeiro ano. O n.º 4 visa instituir uma pequena parcela para participação nas despesas de condomínio durante o processo de aquisição. Esta parcela ronda em média os 30 € mensais.

Uma simulação dos valores médios da prestação inicial e das restantes, para um prazo de pagamento de 5 anos e uma prestação inicial de 30%, mais a parcela para o condomínio, foi feita no quadro seguinte:

Quadro 1

Tipologias	Preço Médio de Alienação	30% do Preço Médio de Alienação	Remanescente (70%)	Remanescente ÷ 59 Prestações Mensais	Valor Médio de Condomínio Mensal	Valor Total Mensal a Pagar	Valor médio da renda técnica
T0	21.663,75 €	6.499,13 €	15.164,63 €	257,03 €	30,00 €	287,03 €	214,00 €
T1	22.562,99 €	6.768,90 €	15.794,09 €	267,70 €	30,00 €	297,70 €	252,00 €
T2	30.117,03 €	9.035,11 €	21.081,92 €	357,32 €	30,00 €	387,32 €	337,00 €
T3	36.280,09 €	10.884,03 €	25.396,06 €	430,44 €	30,00 €	460,44 €	391,00 €
T4	45.258,30 €	13.577,49 €	31.680,81 €	536,96 €	30,00 €	566,96 €	479,00 €



T5	67.380,00 €	20.214,00 €	47.166,00 €	799,42 €	30,00 €	829,42 €	
----	-------------	-------------	-------------	----------	---------	----------	--

*Na sequência da consulta pública, propõe-se uma maior flexibilidade e acessibilidade dos moradores a este programa, através da diminuição da prestação inicial (de 30% para 15%) e do alargamento do prazo de pagamento (de 5 para 10 anos).*

*Nesta base, efectuou-se uma nova simulação, que se pode ver no Quadro 2.*

**Quadro 2**

Tipologias	Preço Médio de Alienação	15% do Preço Médio de Alienação	Remanescente (70%)	Remanescente ÷ 119 Prestações Mensais	Valor Médio de Condomínio Mensal	Valor Total Mensal a Pagar	Valor médio da renda técnica
T0	21.663,75 €	3.249,56 €	18.414,19 €	154,74 €	30,00 €	184,74 €	214,00 €
T1	22.562,99 €	3.384,45 €	19.178,54 €	161,16 €	30,00 €	191,16 €	252,00 €
T2	30.117,03 €	4.517,55 €	25.599,48 €	215,12 €	30,00 €	245,12 €	337,00 €
T3	36.280,09 €	5.442,01 €	30.838,08 €	259,14 €	30,00 €	289,14 €	391,00 €
T4	45.258,30 €	6.788,75 €	38.469,56 €	323,27 €	30,00 €	353,27 €	479,00 €

- *Introdução de um novo artigo, a seguir ao novo artigo 5º A, com a epígrafe “Redução do preço de venda” e com a seguinte redacção:*

#### **Artigo 5.º – B** **Redução do preço de venda**

1. O Município pode efectuar uma redução ao preço de venda na alienação directa, com ou sem reserva de propriedade, equivalente às despesas relativas à celebração da escritura de compra e venda e registos **provisórios**, desde que o candidato se encontre, cumulativamente, nas seguintes situações:

a) Realização de benfeitorias relevantes na fracção

b) Inexistência pretérita de débito de renda nos últimos cinco anos

*Justificação: A alteração a vermelho foi introduzida para que fique claro que a redução é relativa a registos provisórios e não quaisquer outros impostos ou verbas.*

- *Introdução de um novo artigo, a seguir ao novo artigo 5º B, com a epígrafe “Gestão da alienação com reserva de propriedade” e com a seguinte redacção:*

#### **Artigo 5.º – C** **Gestão da alienação com reserva de propriedade**

1. As prestações que resultam do fraccionamento do valor de venda resultante do artigo 5º A são pagas mensalmente até ao dia 8, por débito directo, nos termos estabelecidos no contrato de compra e venda.



2. A qualquer momento o adquirente pode amortizar o pagamento total ou parcial do preço em falta, antecipando, sem encargos adicionais, o termo da condição suspensiva do contrato de compra e venda.

3. O adquirente constitui-se em mora com o incumprimento de três *ou mais* prestações consecutivas, *ou 5 interpoladas* podendo pôr fim à situação oferecendo ao Município o pagamento em atraso, acrescido dos respectivos juros de mora, no prazo de 15 dias úteis, após notificação para o efeito.

4. *Se o incumprimento não for regularizado nos termos do referido no* número anterior determina a resolução do contrato e a perda a favor do Município das quantias já entregues, implicando a desocupação da fracção, após procedimento administrativo para o efeito, salvo o disposto no número seguinte.

5. Ocorrendo mora no cumprimento das prestações por motivo de morte, invalidez, desemprego ou outro fundamento atendível por parte do adquirente ou de algum dos membros do seu agregado familiar residente, o Município procede à resolução do contrato, podendo manter-se o agregado na mesma habitação municipal mediante celebração de contrato de arrendamento no regime de renda apoiada.

6. O arrendatário que celebra contrato de arrendamento de acordo com o número anterior pode readquirir posteriormente a respectiva fracção por alienação directa, ficando interdita a alienação com reserva de propriedade.

7. Em caso de morte, os herdeiros podem amortizar o pagamento total do preço de venda em falta e respectivos juros ou suceder na posição do primitivo adquirente.

8. Cabe ao adquirente executar obras de conservação ordinárias ou extraordinárias no interior da habitação, sendo responsável perante terceiros por danos comprovadamente provocados pela fracção adquirida no interior das respectivas habitações.

9. Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos à habitação são da responsabilidade do adquirente.

10. As despesas referentes à administração, mera conservação e fruição de partes comuns do edifício e o pagamento dos serviços de interesse comum, são da responsabilidade do adquirente, assumindo as obrigações de condómino.

11. Para o efeito do disposto no nº 4 do presente artigo, o adquirente também, se constitui em mora pelo incumprimento dos encargos referidos no número anterior, quando, interpelado pelo Município, não regularize a dívida ao condomínio no prazo de 30 dias.

12. O adquirente obriga-se a fazer e manter actualizado um seguro multi-risco na habitação a favor do Município, nos termos da lei.

**Justificação:** *Este artigo visa definir aspectos concretos de gestão da alienação com reserva de propriedade, nomeadamente identificando os deveres das partes contratantes em matéria de obras de conservação e despesas de condomínio, as sanções em caso de incumprimento ou mora e as transmissões por morte. Admite-se a regularização de atrasos no pagamento da despesa se condomínio sem juros de mora.*

**Justificação:** *Clarificação das situações de mora e sua regularização.*



## Secção II

### Imóveis habitacionais devolutos

#### Artigo 6.º

##### Alienação

- *Alterar a redacção dos números 1, 2 e 4 deste artigo, conforme proposta seguinte:*

1. A alienação de imóveis habitacionais devolutos efectua-se mediante concurso por sorteio, concurso de classificação, hasta pública ou outro regime legalmente previsto, podendo revestir a forma de alienação com pagamento imediato ou diferido.

2. Para o efeito são constituídas Bolsas de imóveis devolutos, cujo programa de alienação, a aprovar pelos órgãos municipais no quadro das suas competências, define as respectivas regras, bem como os trâmites subsequentes até à alienação dos imóveis.

3. (...)

4. A atribuição por hasta pública é preferencialmente utilizada quando os imóveis municipais se localizem em zonas de elevado valor de mercado imobiliário, nos termos do artigo 42.º do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (C.I.M.I.).

***Justificação:** Esta alteração pretende flexibilizar a redacção actual deste Regulamento, permitindo a concretização de programas específicos incluídos na Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024 e no programa de Valorização do Património Habitacional Municipal, aprovados pelos órgãos municipais competentes.*

## Secção III

### Intransmissibilidade de imóveis alienados

#### Artigo 7.º

##### Ônus de inalienabilidade

- ***Alterar a redacção do número 1 e*** aditar um novo número entre o número 1 e o número 2 deste artigo

1. Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, os imóveis adquiridos nos termos do presente Capítulo são inalienáveis pelo prazo mínimo de 10 anos, contados da data ~~da celebração do contrato de compra e venda~~ da cessação da reserva de propriedade ou do contrato-promessa de compra e venda caso o preço tenha sido integralmente pago, ***salvo programas especiais de alienação***, ou se um prazo superior decorrer de outra legislação aplicável.

1-A. No caso da alienação com reserva de propriedade, o prazo de inalienabilidade é de 10 anos, contados da data da celebração da respectiva escritura de compra e venda.

2. (...)



3. (...)

**Justificação:**

*nº1 Permite que programas de alienação orientados para a reabilitação urbana, como é o caso do Programa “Reabilita Primeiro Paga Depois”, não estejam sujeitos ao ónus de 10 anos. Clarifica que o ónus de inalienabilidade começa a contar a partir da cessação da reserva de propriedade e não da escritura inicial.*

*nº1-A Clarificação do prazo do ónus de inalienabilidade quando a alienação for faseada, isto é, com reserva de propriedade.*

**Artigo 8º**

**Levantamento do ónus**

(...)

**Artigo 9º**

**Incumprimento**

(...)

**CAPÍTULO III**

**Imóveis não habitacionais**

**Secção I**

**Imóveis não habitacionais ocupados**

**Artigo 10.º**

**Adquirentes**

(...)

**Artigo 11º**

**Requisitos**

(...)

**Artigo 12º**

**Determinação do preço**

(...)

**Secção II**

**Imóveis não habitacionais devolutos**

**Artigo 13.º**

**Alienação**

- *Alteração da redacção dos números 1 e 2 em consonância com as alterações atrás propostas*



1. A alienação de imóveis não habitacionais devolutos efectua-se mediante concurso por sorteio, concurso de classificação, por hasta pública ou outro regime legalmente previsto, podendo revestir a forma de alienação com pagamento imediato ou diferido.

2. Para o efeito são constituídas Bolsas de imóveis devolutos, cujo Programa de alienação, a aprovar pelos órgãos municipais no quadro das suas competências, define as respectivas regras, bem como os trâmites subsequentes até à alienação dos imóveis.

3. (...)

4. (...)

## **CAPÍTULO IV**

### **Disposições finais e transitórias**

#### **Artigo 14º**

##### **Direito de reserva**

(...)

- *Introdução de três novos artigos, a seguir ao actual artigo 14º, com a redacção seguinte:*

#### **Artigo 14.º – A**

##### **Resolução alternativa de conflitos**

1. Pode ser privilegiada a utilização de meios de resolução alternativa de conflitos para dirimir litígios relativos à interpretação, execução, incumprimento e invalidade do presente regulamento, sem prejuízo do recurso ao tribunal sempre que não haja acordo entre as partes.

2. A Câmara Municipal pode promover a criação e instalação de um Centro de Arbitragem Institucionalizada para a Propriedade e Arrendamento.

#### **Artigo 14.º – B**

##### **Cláusulas compromissórias**

Os contratos de compra e venda podem incluir cláusulas compromissórias no sentido de atribuir a competência para a resolução de litígios ocorridos no seu âmbito a meios de resolução alternativa.

#### **Artigo 14.º – C**

##### **Interpretação e integração de lacunas**

1. Para a resolução das questões omissas no presente Regulamento aplicam-se as normas constantes da legislação em vigor.

2. As dúvidas suscitadas na aplicação do presente Regulamento são resolvidas pela Câmara Municipal, sem prejuízo de eventual impugnação judicial.

***Justificação:*** A introdução destes novos artigos acompanha o que já foi deliberado no Regulamento de Gestão do Património Habitacional Municipal, no sentido de privilegiar a resolução alternativa de conflitos e de clarificar competências em matéria de interpretação e integração de lacunas.



**Artigo 15.º**  
**Norma revogatória**  
(...)

- *Introdução de um novo artigo a seguir ao artigo 15º com a epígrafe “Republicação”*

**Artigo 15º-A**  
**Republicação**

O Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais é republicado em Boletim Municipal com as alterações aprovadas.

**Justificação:** *Dado que se propõe alterar vários artigos e respectiva numeração, é conveniente republicar o texto integral do RAIM com as alterações aprovadas, devidamente renumeradas.*

- *Alteração do artigo 16º, referente à entrada em vigor*

**Artigo 16.º**  
**Entrada em vigor**

As presentes alterações ao Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais entram em vigor no primeiro dia útil ao mês seguinte da sua publicação em Boletim Municipal.

**Justificação:** *A escolha do primeiro dia útil ao mês seguinte à publicação visa simplificar os procedimentos administrativos, fazendo-os coincidir com um início de mês.*

**Justificação:** *Foi eliminado o artigo relativo à republicação, sendo esta exigência transferida para a parte deliberativa da proposta 491/2012.*